

ARGENT & PLACEMENTS **DOSSIER**

La pierre s'effrite mais ne rompt pas

Investir dans l'immobilier permet encore
de dégager des rendements intéressants.
A condition d'être ultra-sélectif

L'âge d'or de l'immobilier semble terminé. Après plus d'une décennie de hausse, le marché est entré dans une phase de reflux. Même Paris, qui a longtemps résisté, lâche prise. Beaucoup de particuliers, un moment tentés par l'investissement locatif, ont le sentiment d'avoir laissé passer leur chance et se détournent de la pierre. L'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF) a calculé que le rendement moyen d'un investissement locatif en France était tombé à 2,94 % en 2013 (avant impôt), après avoir atteint un pic de 5,24 % en 1999. A Paris, l'érosion est encore plus sévère (2,46 % en 2013).

Ces niveaux peuvent paraître insuffisants au regard des risques inhérents à la location (dégradation du bien, impayés...). Et pourtant... « *La période actuelle n'est pas défavorable, car les rendements, s'ils ont baissé, restent nettement supérieurs à l'inflation* », explique Charles-Henri de Marignan, analyste senior à l'IEIF. Or les particuliers profitent actuellement de conditions d'emprunt particulièrement avantageuses et peuvent améliorer ce rendement en investissant dans le neuf pour bénéficier du dispositif de défiscalisation Pinel, qui a succédé à la loi Duflot le 1^{er} septembre 2014. Plus

souple, il permet d'investir sur six, neuf ou douze ans avec une réduction d'impôt respectivement de 12 %, 18 % ou 21 % du montant investi (dans la limite de 300 000 euros).

« *La carotte fiscale est d'autant plus intéressante que les prix du neuf ont baissé d'environ 10 % depuis trois ans et qu'avec le remplacement du Duflot par le Pinel les plafonds de loyers ont été revus à la hausse dans de nombreuses villes* », explique Gilles Hautrive, directeur général délégué aux transactions neuves de BNP Paribas.

Où investir avec le dispositif Pinel ?

La loi limite les constructions aux zones souffrant d'un marché locatif tendu, ce qui devrait éviter les déboires rencontrés dans le passé avec le dispositif Robien (2003-2008), mais le risque n'est pas nul. « *Ce n'est pas parce que la commune se situe dans le zonage défini qu'elle est en déficit locatif* », prévient Murielle Gamet, de l'étude de notaires Cheuvreux.

Par prudence, limitez votre recherche aux métropoles qui affichent dynamisme économique et croissance démographique, gages d'une forte demande locative. Penchez-vous, par exemple, sur des villes comme Lyon, Montpellier, Toulouse, Lille, Nantes, Bordeaux ou Strasbourg. Prenez aussi en



compte les pôles universitaires et les grandes écoles. Sur ce point, Paris et sa périphérie (635 000 étudiants), Lyon (140 000), Lille (106 000) et Toulouse (103 000) caracolent en tête.

Une fois la ville choisie, assurez-vous que les loyers de marché ne sont pas beaucoup plus élevés que ceux définis par le dispositif Pinel. Sinon, il est inutile de se lancer. Calculez aussi votre rentabilité potentielle sur les prix réellement pratiqués. A Marseille, par exemple, le Pinel vous permet de louer jusqu'à 12,42 euros le mètre carré, mais les Marseillais paient en moyenne 11 euros.

Investir dans l'hypercentre affaiblit les rendements – autour de 2,5 % à 3 % brut, auxquels s'ajoutent environ 2 % d'avantage fiscal – en raison des tarifs élevés. En vous éloignant un peu, vous pouvez trouver des programmes procurant 3,5 % à 4 % brut. « Dans ce cas, restez proche des transports en commun », conseille Stéphane Crémades, de l'Institut du patrimoine.

Dans un secteur en réaménagement, assurez-vous que les équipements vantés par le promoteur seront bien au rendez-vous. « Sur ce type de quartier, il faut savoir se projeter, indique Daniel Znaty, de l'Union financière de France. *Personne ne croyait à la réussite d'Euralille, à Lille, ou d'Antigone, à Montpellier. Pourtant, ceux qui ont fait ce pari s'en réjouissent aujourd'hui.* » A Bordeaux, les Bassins à flot offrent ce potentiel, de même que Gerland à Lyon ou encore l'île de Nantes. A Toulouse, faute d'équipements suffisants (transports, commerces...), Borderouge a eu beaucoup plus de difficulté à attirer des locataires.

Parking, studette...

L'immobilier à petit prix

Avec un budget serré, il est possible de se tourner vers les petites surfaces et les parkings. Mais attention, « il faut prendre son temps pour trouver la bonne localisation, car les petits studios ont plus de mal à se louer, sauf s'ils sont extrêmement bien situés. Quant aux parkings, la rentabilité évolue fortement selon la rue », avertit Jean Perrin, président de l'Union nationale de la propriété immobilière.

Pour acheter un parking, comptez entre 10 000 euros et 50 000 euros. Etudiez le quartier, car, d'un côté de maison à l'autre, le nombre de locataires potentiels peut varier du simple au double. Mieux vaut éviter les zones où les constructions récentes sont légion, pour choisir les artères « qui comptent un nombre important d'immeubles anciens, car le vivier de locataires potentiels est plus important », explique Bruno Verplancken, fondateur du groupe Néopark.

**Par prudence,
limitez
votre recherche
aux métropoles
qui affichent
dynamisme
économique et
démographique**

Vérifiez qu'il n'y a pas de parking public à proximité et privilégiez les emplacements sécurisés, qui se louent mieux et plus cher, surtout s'ils sont facilement accessibles et ne se situent pas au-delà du 2^e sous-sol. Enfin, gare aux charges de copropriété, qui ne doivent pas dépasser 10 % du loyer, sous peine de plomber la rentabilité. Avec un choix pertinent, cet investissement peut rapporter entre 6 % et 12 % brut par an.

Les studettes et studios rapportent un peu moins, de 4 % à 9 %. Soyez prudent dans vos hypothèses de rentabilité, car, comme ce type de bien intéresse en priorité les étudiants, il se loue en moyenne dix mois par an. Avec un studio d'une vingtaine de mètres carrés, la vacance locative est moindre, à condition que le bien soit en parfait état.

Résidences-services, éviter les pièges

A priori, ce placement n'a que des avantages. Vous achetez un logement



neuf à un prix intéressant, puisque le fisc vous rembourse la TVA (20 %), vous réalisez des économies d'impôt (11 % du prix, dans la limite de 300 000 euros, avec le dispositif Censi-Bouvard) et vous n'avez aucun souci de gestion. L'exploitant se charge de trouver les locataires et vous promet un revenu de 4 % à 4,5 % net (hors honoraires du syndic, assurance, taxe foncière).

En pratique, ce placement n'est pas sans risque et nécessite moult précautions. Tout d'abord, il convient de bien choisir l'emplacement, en privilégiant un centre-ville (pour une résidence senior) ou une station réputée (pour les résidences de tourisme). Ensuite, il faut faire attention au prix d'achat. *« Même si la résidence dispose de parties communes, en raison des services qui y sont associés (restaurant, accueil, salons...), payer plus cher qu'un bien classique ne se justifie pas »*, note Olivier Trit, de Cerenicimo.

La plus-value à la revente est d'autant plus incertaine que les résidences de tourisme se dégradent rapidement. Assurez-vous, par ailleurs, que l'exploitant est solide financièrement, que les lots techniques (accueil, restaurant...) sont détenus par les copropriétaires et non par le gestionnaire, et épluchez le bail.

Pour éviter les désillusions, il est essentiel de vérifier que le loyer escompté n'est pas surévalué. Questionnez donc l'exploitant sur les tarifs qu'il compte appliquer à la clientèle et comparez-les avec des résidences similaires à proximité.

« Malgré un assainissement du secteur, les subventions versées par les promoteurs aux exploitants, qui leur permettent de gonfler artificiellement les rendements au démarrage des nouvelles résidences, n'ont pas disparu », prévient Paul Duvaux, avocat fiscaliste à Paris. Une pratique qui peut conduire l'exploitant, après quelques années d'activité déficitaire, à renégocier à la baisse le loyer versé aux copropriétaires, ce qui plombra votre rendement.

Autre point clé du bail : les dépenses d'entretien et de gros travaux doivent être à la charge de l'exploitant. Enfin, intéressez-vous au montant de l'indemnité d'éviction à payer au cas où vous voudriez vous séparer du gestionnaire. *« Elle peut représenter jusqu'à deux ans de loyer »*, prévient Paul Duvaux. ■

COLETTE SABARLY, MARIE PELLEFIGUE
ET JÉRÔME PORIER

